

Voortgangsrapportage Cultuurcluster Berlijnplein.

Regeling risicovolle projecten

Peildatum: 1 maart 2022

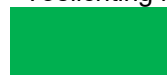
Samenvattend beeld:

De voorbereidingen voor de realisatie van het cultuurcluster Berlijnplein conform de aanpak zoals beschreven in de basisrapportage. De gesprekken met de laatste hoofdhuurder zijn in een afrondend stadium, waarmee het gehele cultuurcluster van 9.200 m2 is ingevuld. Het aantal partijen op de cultuuras groeit en de samenwerking tussen partijen bestendigt. De aanbesteding voor het contracteren van een consortium ligt op schema, gunning is verwacht in het tweede kwartaal van 2022. Belangrijkste aandachtspunten die van invloed zijn op het risicoprofiel betreffen de kostenindexatie en de extra inspanning die gevraagd wordt van de organisatie bij het realiseren van de innovaties in het project (beschikbare capaciteit en krapte op de arbeidsmarkt).

Dashboard: Stand van zaken ontwikkelingen, voortgang en afwijkingen

	Status 1-3-22	Status 1-8-21	Korte toelichting op de keuze van de kleur; wat is de impact op het project?
<i>a. doelstelling</i>			
<i>b. scope</i>			
<i>c. geld</i>			Kostenindexatie aandachtspunt
<i>d. tijd</i>			Intensief traject icm innovatie zet druk op de planning
<i>e. kwaliteit</i>			
<i>f. risico's</i>			Marktontwikkelingen icm innovatie
<i>g. organisatie</i>			Behouden externe expertise vraagt aandacht
<i>h. communicatie</i>			

Toelichting kleuren



Conform afspraken startdocument, geen bijzondere ontwikkelingen



Er zijn ontwikkelingen die aandacht vragen die kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van het startdocument. In de gaten houden



Er zijn grote afwijkingen ten opzichte van het startdocument, gesprek over mogelijke herziening van de afspraken is nodig

Toelichting op ontwikkelingen, afwijkingen en voortgang

De risico's zijn verschoven van 'groen' naar 'oranje', omdat we de risico's zwaarder wegen door de combinatie van recente ontwikkelingen (marktontwikkelingen, indexatie, covid).

a. doelstelling

De doelstelling van het project is het realiseren van een cultuurcluster aan het Berlijnplein in Leidsche Rijn Centrum om daarmee Leidsche Rijn Centrum compleet te maken met een groeiend aanbod van culturele activiteiten voor wijk en stad.

Na een openbare procedure is een vierde hoofdhuurder geselecteerd voor het cultuurcluster, die qua motivatie en aanpak goed aansluit bij de ambities op Berlijnplein en zorgt voor kruisbestuiving. De gesprekken om de samenwerking vast te leggen in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) zijn in het afrondende stadium. Ook met de overige hoofdhuurders RAUM, DePlaatsmaker en HKU zijn SOK's in voorbereiding. Als gevolg van corona was er in 2021 minder publieksprogramma.

Verwachting is er in 2022 meer mogelijkheden zijn om publiek te ontvangen op Berlijnplein.

In de procedure voor het contracteren van een consortium voor het ontwerpen, bouwen en realiseren van het cultuurcluster heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen de consortia die nog in de race zijn en vertegenwoordigers van de Pleingenoten. Dit was onderdeel van de dialoogfase van de aanbesteding. In de komende maand bereiden de consortia hun inschrijving voor, waarna in Q2 2022 de gunning is voorzien.

b. scope

De scope van het project betreft de eerste fase van het realiseren van een cultuurcluster van 9.200 m2 bruto vloeroppervlak en bijbehorende buitenruimte met specifieke functies en een bijbehorend publieksprogramma, zoals is vastgelegd in het Ontwikkelplan 'Cultuur bouwt aan de Toekomst van de Stad'.

Het is wenselijk een scopewijziging ten opzichte van de basisrapportage aan te brengen, die betrekking heeft op het toevoegen van een fietsenstalling en op de gebruikersinvesteringen.

In het Programma van Eisen voor het cultuurcluster is, op basis van de gemeentelijke Parkeervisie, een ondergrondse fietsenstalling voor 1000 fietsen toegevoegd.

De investeringen voor de losse gebruikersvoorzieningen (inrichting) zijn formeel de verantwoordelijkheid van de huurders en geen onderdeel van de businesscase die door de gemeenteraad is vastgesteld. Gezien de draagkracht van de culturele huurders is de inschatting dat zij hiervoor ook een beroep op de gemeente zullen doen. Omdat in het kader van de regeling risicovolle projecten het wijzigen van de scope van het project waarover gerapporteerd wordt aan uw raad is, zullen wij aan u voorstellen om de scope van het project te wijzigen en de financiële consequenties te verwerken in de businesscase. De voor deze investeringen benodigde middelen worden opgevangen binnen bestaande middelen.

c. geld

Geld	
Totaal budget	€ 45,1 mio
Aanvullend budget voor fietsenstalling (2,5 mio grex LRU en 96k structureel)	€ 3,2 mio
Kosten gerealiseerd (uitgaven en verplichtingen)	€ 0,2 mio
Kosten prognose	€ 48,1 mio
Saldo prognose einde project	€ 0 mio

Het project loopt financieel binnen de kaders. De bijstellingen van de scope passen binnen de beschikbare dekking of er is dekking in voorbereiding.

Fietsenstalling

Naar aanleiding van de toevoeging van de fietsenstalling onder het gebouw is de businesscase bijgesteld. Er is een bouwkostenraming voor de fietsenstalling opgesteld en de kosten voor de realisatie zijn verwerkt in de taakstellende budgetten zoals opgenomen voor de aanbesteding. In de businesscase is een investeringsbijdrage van 2,5 miljoen vanuit de grondexploitatie Leidsche Rijn Centrum verwerkt, die via de reguliere rapportages verantwoord wordt. De resterende kostprijsdekkende huur bedraagt 0,96 miljoen per jaar. Dekking van deze kosten wordt via het meerjarenoverzicht Fietsparkeren ter afweging aan de raad voorgelegd.

Gebruikersinvesteringen

Het inbouwpakket (de 'vaste' gebruikersvoorzieningen) is meegenomen in de businesscase en zal worden toegevoegd aan de investering. De losse gebruikersvoorzieningen (inrichting) die onlosmakelijk verbonden zijn aan de realisatie van de culturele programmering worden gedekt vanuit de aanloopbegroting 2022-2025 op de programmabegroting Cultuur en via externe fondsenwerving.

BTW risico

Op basis van recente uitwerkingen is, in afstemming met de gemeentelijke fiscalist, het percentage van btw-compensatie geactualiseerd. Het percentage belast/ onbelaste huur wordt 55% / 45% (in plaats van de 70% / 30% die uitgangspunt van de stichtingskostenraming was). De risico-reservering in de Businesscase voor het BTW-effect is naar beneden bijgesteld op 70k.

d. tijd

De planning is nog ongewijzigd ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage en gebaseerd op onze aannames van doorlooptijden. Deze is meegegeven als kader in de aanbesteding.

De consortia geven bij hun inschrijving op basis van de meegegeven planning een specificatie van hun aanpak en de daarbij behorende mijlpalen. Dit vormt onderdeel van de contracten die de gemeente sluit met het consortium.

<i>Mijlpaal</i>	<i>planning</i>	<i>Svz vorige VGR</i>	<i>Actuele svz VGR</i>
SOK getekend	Q2 22		
Definitieve gunning consortium			
Voorlopig Ontwerp gereed,	Q4 22		
Wensen en bedenkingenprocedure raad afgerond	Q1 23		
Technisch ontwerp gereed,	Q4 23		
Realisatieovereenkomst getekend	Q1 24		
Start Bouw	Q2 24		
Start oplevering gebouwen en terrein	Q2 25		

e. kwaliteit

De verbijzondering van de kwaliteitskaders, zoals door de raad vastgesteld in amendement A25 dd. 202 mei 2021 is geïmplementeerd in de businesscase en in de Programma's van Eisen die de basis vormen voor de inschrijvingen van de consortia.

De bouwkostenraming (opgesteld door een externe bouwkostendeskundige) is intern getoetst en verwerkt tot een stichtingskostenraming. Uit de second opinion van RHDHV blijkt dat deze kostenramingen realistisch zijn gesteld. RHDHV geeft aan dat in de bouwkostenraming op een aantal punten te drastisch is bezuinigd. Dit is verwerkt in de uiteindelijke aanbestedingsdocumenten. Tegelijkertijd constateert RHDHV dat er bij de invulling van de circulaire ambities en in de

stichtingskostenraming ruimte zit om dit op te vangen. De aanbeveling om in de honoraria een knip te maken in de werkzaamheden tot en met UO (uitvoeringsgereedontwerp) en de honoraria in de realisatiefase is overgenomen

In de selectie van het consortium spelen de Pleingenoten van Berlijnplein een actieve rol, zowel in de dialoofase als in de selectiecommissie. Dit leidt tot een betere afweging en een meer kwalitatieve keuze.

In de ontwikkeling van het publieksprogramma voor het cultuurcluster is een advies uitgebracht over het programma van RAUM en op de eerste verkenningen voor een nieuwe theaterruimte op Berlijnplein.

Een visitatiecommissie van externe deskundigen geeft in haar rapport aan dat RAUM met *creative placemaking* een goede strategie in handen heeft, waarmee ze haar missie kan waarmaken, en de potentie heeft om uit te groeien tot een volwaardige culturele instelling die opgenomen kan worden in de cultuurnota-systematiek. Tegelijkertijd constateert de visitatiecommissie dat RAUM er nog niet is. Volgens de commissie is er op alle niveaus versterking nodig en verbetering mogelijk om de complexe doelen die RAUM zichzelf in haar meerjarenplan 2021-2024 stelt te realiseren. De visitatiecommissie geeft ook aan dat de gemeente helderder mag zijn in haar opdrachtgeversrol en een visie zal moeten formuleren van wat er van RAUM verwacht wordt. Wij hebben de aanbeveling van de commissie ter harte genomen en onze visie beschreven in een aanwijzingennotitie, waarin we ook de verbeterpunten en aanbevelingen uit het visitatierapport vertalen naar doelen voor de verdere uitvoering van de opdracht 2021-2024. RAUM geeft de komende maand in een reflectie aan hoe zij deze aanwijzingen gaat implementeren in haar activiteitenplannen, waarna de gemeente dit verwerkt in een aangescherpte opdracht aan RAUM.

De aanbevelingen voor de ontwikkeling van de theaterruimte, die wordt gezien als een waardevolle aanvulling is op de fijnmazige infrastructuur in Utrecht, worden verwerkt in de uitwerking van de plannen. Belangrijkste aanbeveling is dat er een volledige exploitatiebegroting nodig is om een helder beeld te vormen. Op basis van de second opinion is de inschatting dat daarbij op voorhand niet hoeft worden uitgegaan van extra noodzakelijke structurele subsidie.

f. risico's

De risicoanalyse is geactualiseerd aan de hand van periodieke 3 maandelijks risico-sessies (workshops), waarbij de verschillende disciplines (projectmanagement gebouw, cultureel programma, inkoop, planning, risicomanagement, financiën) betrokken zijn.

De onzekerheid omtrent de kostenontwikkeling en de grote onzekerheid waarmee dit gepaard gaat is momenteel het grootste risico in het project. U bent hier tevens via de raadsbrief stijgende bouwkosten over geïnformeerd

Overzicht belangrijkste risico's (risicovolle thema's)

Risico-omschrijving	Toelichting	Stand van zaken maatregelen
Risico's uit startdocument of laatste rapportage		
Ontwikkelingen in de markt/ prijsindexatie Door ontwikkelingen in de markt stijgen de prijzen, waardoor de kans bestaat dat	Dit risico heeft vooral financiële gevolgen.	Keuze in materialen mede laten bepalen door de beschikbaarheid en betaalbaarheid van materialen.

de financiële haalbaarheid van het project onder druk komt te staan met als effect dat de ambities niet gerealiseerd kunnen worden met de beschikbare middelen.	Zowel kans als gevolg worden als groot beschouwd.	De expertise in het consortium (aannemers, leveranciers) optimaal benutten en hiermee het risico beperken. Proberen op te vangen binnen onvoorzien. Second opinion laten uitvoeren.
Passende specifieke inzet wordt beperkt Doordat het project op meerdere terreinen (programma, aanbesteding, contractvorm, gebouw) innovatief is is specifieke inzet benodigd. Op dit moment is daarin voorzien, maar inhuurcontracten verlopen en verlenging moet aan strenge regels en procedures voldoen. Sleutelfiguren met projectspecifieke kennis en expertise kunnen hierdoor wegvallen, waarmee de continuïteit van de projectorganisatie onder druk komt.	Dit risico kan leiden tot vertraging omdat bepaalde werkzaamheden opnieuw gedaan moeten worden. daarnaast kan het tot irritatie bij partners leiden. De kans wordt als zeer groot beschouwd; het effect als gemiddeld	We brengen in beeld welke contracten aan het einde van hun looptijd komen, om eventueel benodigde procedures tijdig en zorgvuldig te kunnen doorlopen. Mocht dat toch niet volstaan, dan wordt onderzocht of, en hoe, afwijking van de procedures mogelijk is voor individuele gevallen.
Circulaire innovaties / toepassingen pakken minder goed uit dan voorzien Beoogde bouwmaterialen zijn niet of onvoldoende beschikbaar of onder druk wordt er toch voor zekerheid (veilige weg) gekozen boven een innovatieve aanpak (die gepaard gaat met meer onzekerheden). Hierdoor komt de doelstelling t.a.v. circulaire innovatie onvoldoende uit de verf	Dit risico kan leiden tot verlies aan kwaliteit, extra kosten en imagooverlies. De kans wordt als gemiddeld ingeschat, het effect als groot.	Voorgesteld wordt om het consortium de gelegenheid te bieden om op onderdelen 'te mislukken' zonder ze daar volledig voor aansprakelijk te stellen. Bijvoorbeeld door het reserveren van een gezamenlijke risicopot in de begroting als onderdeel van de post onvoorzien (en daar vooraf spelregels voor te formuleren). Daarnaast onderzoeken we of er via subsidie/fondswerving aanvullend budget te vinden is voor innovatie
Wensen en bedenkingen gemeenteraad Door de implicaties van de wensen en bedenkingen van de raad in de toetsing van het Voorlopig Ontwerp bestaat de kans dat het project vertraagt en niet binnen de meegegeven kaders gerealiseerd kan worden.	Als dit risico optreedt leidt het tot vertraging. De impact kan groot zijn, afhankelijk van het type wensen en bedenkingen. Het kan ook effect hebben op de samenwerking met de markt.	Zorgen voor een goede toelichting van het ontwerp en het ontwerpproces. Proberen vooraf heldere afspraken te maken met het presidium. Impact van specifieke wensen en bedenkingen inzichtelijk maken
Nieuwe risico's		
Hoofdhuurders niet tijdig vastgelegd Ten tijde van de gunning aan het Consortium is er nog geen ondertekende SOK (met Hoofdhuurder). Dit kan worden	Als dit risico optreedt zal dat leiden tot vertraging.	Om dit risico te beperken wordt het proces tot ondertekening van de SOK per hoofdhuurder geïntensiveerd en strakker

veroorzaakt doordat de hoofdhuurder de business case niet rond krijgt en/of onvoldoende tijd beschikbaar heeft om de SOK zorgvuldig voor te bereiden.	De kans wordt als gemiddeld ingeschat, het effect als groot.	begeleid. Verder wordt onderzocht of er maatwerk geleverd kan worden voor het Cultuurcluster.
Risico's die niet meer terugkomen bij volgende rapportage		
Stapeling van ambities Door de stapeling van ambities bestaat de kans dat er keuzes gemaakt moeten worden met als effect dat niet alle ambities binnen het beschikbare budget gerealiseerd moeten worden.	Kans middel, effect middel	Prioritering aanbrengen waarbij investering in basiskwaliteit en infrastructuur voorop staat. Zorgen dat aanvullende keuzes in de exploitatie niet onmogelijk worden gemaakt. Zoeken naar aanvullende fondsen en subsidies Met deze beheersmaatregelen valt dit risico van het lijstje met toprisico's af.
Aanbesteding mislukt Door de stapeling van ambities in combinatie met het beschikbare budget bestaat de kans dat de inschrijvingen onvoldoende passen bij de ambities of dat partijen zich terugtrekken in de aanbesteding.	Kans klein, effect groot	De aanbesteding bevindt zich in de laatste fase en is bij de volgende rapportage afgerond.
Technisch ontwerp voldoet niet aan de gestelde kwaliteitseisen Doordat het Technisch Ontwerp niet voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen of niet past binnen het taakstellend budget bestaat de kans dat de gemeente het contract met het consortium wil beëindigen waardoor het project niet gerealiseerd kan worden zoals beoogt en er een nieuwe aanbesteding gestart moet worden.	Kans gemiddeld, effect groot	We werven een contractmanager, die toeziet op de uitvoering van het contract. Daarmee beheersen we het risico en is valt het op dit moment van de lijst met toprisico's af.
Vernieuwende samenwerking en kruisbestuiving komt niet van de grond Door diverse omstandigheden komt de beoogde samenwerking, kruisbestuiving en innovatie tussen partijen in het cultuurcluster Berlijnplein niet van de grond	Kans gemiddeld, effect gemiddeld	De samenwerking tussen partijen op Berlijnplein is geëvalueerd en heeft geleid tot aanpassingen in de samenwerking in 2022 waaronder meer gezamenlijk programma tussen partners op Berlijnplein. Dit biedt een basis om op door te bouwen naar 2025, waarmee dit risico beheersbaar wordt en het van de lijst met toprisico's afvalt.

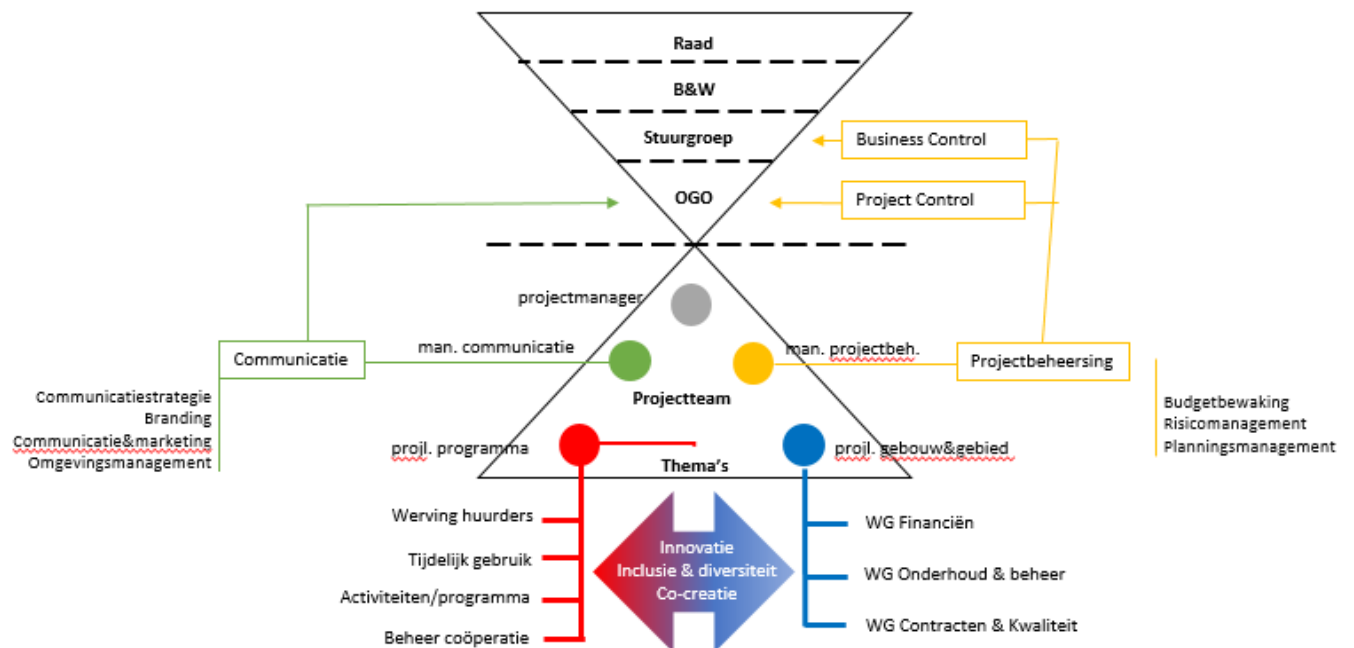
g. organisatie

De opbouw van de organisatie conform de intern gemeentelijke afspraken omtrent 'professionalisering projectbeheersing' en 'Regeling Risicovolle projecten' is inmiddels op orde.

Er is een nadere uitwerking van de projectorganisatie die past bij de volgende fase van het project,

Projectorganisatie Circulair Cultuurcluster Berlijnplein

Maart 2022



Punt van aandacht in de organisatie is de benodigde specifieke expertise in dit project, die schaars is en intern gemeentelijk niet voor handen. Actueel is de werving van een contract- en kwaliteitsmanager, die na het contracteren van het consortium, toeziet op de inhoudelijke uitvoering en het bewaken van het contract, de mijlpalen en wijzigingen (incl. risico's die daarbij kunnen ontstaan). Verder loopt een aantal inhuurcontracten binnen het projectteam af, waardoor nieuwe procedures gestart moeten worden voor de invulling van deze rollen, waarbij de continuïteit van de projectorganisatie onder druk kan komen te staan. We anticiperen hierop door tijdig de te starten procedures te initiëren.

h. Omgevingsmanagement en communicatie

In de voorbereiding voor het cultuurcluster is door omwonenden en betrokkenen input geleverd voor de uitvraag aan consortia. Daarnaast kunnen zij en wensen en aandachtspunten meegeven in de selectie van het consortium.

Omwonenden en stakeholders worden actief betrokken bij en uitgenodigd voor het publieksprogramma op Berlijnplein in de aanloop naar het cultuurcluster.

Eventuele overige ontwikkelingen - nvt